

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG 2025 ANHÄNGE

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 054 985	1 658 705
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abzüglich Wertberichtigung	103 589 -5 200	44 216 -2 200
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	3 180	1 585
Aktive Rechnungsabgrenzungen	355 434	663 674
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 511 988	2 365 980
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 954	20 758
Darlehen an Mitglieder	29 964	34 900
Wertschriften	119 901	119 901
Depositenkonto ABZ	327 409	325 085
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	75 301	61 700
Fotovoltaikanlagen	232 002	2
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	5 547 855	2 251 880
Liegenschaften mit eigenem Land	196 004 748	195 807 840
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 927 928	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-31 803 421	-29 374 064
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-7 216 327	-6 903 927
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	208 987 259	207 809 547
TOTAL AKTIVEN	212 499 247	210 175 527

PASSIVEN	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	288 302	293 225
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Einlagen)	161 025	356 140
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	1 231 430	488 650
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	327 968	432 656
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	61 587	72 168
Passive Rechnungsabgrenzungen	805 594	744 297
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2 875 906	2 387 136
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	17 106 520	16 279 336
Hypotheken	110 810 690	112 322 120
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	24 700 200	23 167 900
Solidaritätsfonds	3 630 397	3 479 453
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	179 247 807	178 248 809
TOTAL FREMDKAPITAL	182 123 713	180 635 945
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	18 138 000	17 337 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	13 171 451	13 027 305
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-951 723	-667 655
Jahresverlust	-109 194	-284 068
TOTAL EIGENKAPITAL	30 375 534	29 539 582
TOTAL PASSIVEN	212 499 247	210 175 527

ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	9 617 577	9 517 086
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-3 000	11 800
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	180 625	179 919
Ertrag Fotovoltaik	14 876	11 693
Übriger Ertrag	76 499	71 787
TOTAL BETRIEBSERTRAG	9 886 577	9 792 285
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten und Grossrenovationen Liegenschaften abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	-1 612 070	-1 780 589
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-2 184 178	-2 510 183
Übriger Liegenschaftenaufwand	-169 964	-167 198
Baurechtszinsen und Mietkosten	-230 655	-130 118
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-3 544 989	-3 901 105
VERWALTUNGS-AUFWAND		
Personalaufwand abzüglich Verteilung Bauprojektlohne	-988 291	-897 919
Raumkosten	-106 149	-106 930
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-32 191	-29 600
Beratung/Revision/Rechtskosten	-57 988	-75 459
Vorstandsentschädigungen abzüglich Verteilung Baukommissionsentschädigungen	-94 271	-108 599
Übrige Verwaltungskosten	27 693	39 050
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-1 352 480	-1 303 040
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	0	-11 015
Projektabklärungen / Vorprojekte	-262 816	-320 542
Öffentlichkeitsarbeit	-23 954	-24 132
Leistungen Solidaritätsfonds	-207 011	-408 325
Entnahme / Einlage in Solidaritätsfonds	-150 944	59 775
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-644 725	-704 239

	2025 CHF	2024 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-36 672	-23 517
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-12 200	0
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-2 429 356	-2 047 922
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-312 400	-305 100
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	-2 790 628	-2 376 539
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-8 332 822	-8 284 923
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		
Finanzaufwand	-1 615 226	-1 740 921
Finanzertrag	10 176	5 732
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	-51 295	-227 827
Steuern	-57 899	-56 241
JAHRESVERLUST	-109 194	-284 068
ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-951 723	-667 655
Jahresverlust	-109 194	-284 068
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	-1 060 917	-951 723
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 060 917	951 723
	0	0
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000	127 000

GELDFLUSSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Jahresverlust	-109 194	-284 068
Abschreibungen / Einlagen in Heimfallfonds	2 790 628	2 376 539
Einlagen in Erneuerungsfonds	2 184 178	2 510 183
Nettozinsen Depositenkasse	83 536	83 535
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-56 373	224 004
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-1 595	1 512
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	308 240	-330 520
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4 923	-69 950
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10 581	6 903
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	61 297	-224 521
Veränderung Solidaritätsfonds	150 944	-59 775
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5 396 157	4 233 842
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Veränderung Finanzanlagen	2 416	-102
Investitionen mobile Sachanlagen	-294 473	-34 017
Investitionen immobile Sachanlagen	-3 780 971	-2 560 657
Entnahme Erneuerungsfonds	-651 878	-841 883
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-4 724 906	-3 436 659
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Depositenkasse	-356 140	-893 361
Veränderung Hypothekendarlehen	-488 650	-438 770
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Depositenkasse	904 673	283 870
Veränderung Hypothekendarlehen	-280 000	-3 030 000
Veränderung Anteilscheinkapital	945 146	1 112 023
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	725 029	-2 966 238
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	1 396 280	-2 169 055
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	1 658 705	3 827 760
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 054 985	1 658 705
Veränderung flüssige Mittel	1 396 280	-2 169 055

Die Darstellung der Geldflussrechnung wurde im Berichtsjahr angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken entsprechend reklassifiziert.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2025

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

BESONDERE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

FORDERUNGEN AUF LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Gefährdete Forderungen werden einzeln wertberichtigt. Auf den übrigen Forderungen wird eine pauschale Wertberichtigung von 5% vorgenommen. Auf die Umgliederung von Forderungen gegenüber Mitgliedern wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und allfälliger Wertberichtigungen.

Es werden die folgenden Anlagekategorien und Abschreibungssätze angewendet:

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Abschreibungssatz</u>
Ausbau und Einrichtung Verwaltungsbüro	25% degressiv
IT-Verwaltungsinfrastruktur	40% degressiv
Fotovoltaikanlagen	Linear 20 Jahre
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	Keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	1,5% degressiv (im VJ 1,25%) (bis zum historischen Landwert)
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	Keine Abschreibungen
Liegenschaften im Baurecht	Linear gemäss Baurechtsvertrag

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Um- und Neubauten, welche sich am Bilanzstichtag noch in Ausführung befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrende Grossrenovierungen bilanziert.

Eigenleistungen und Zinsaufwendungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind. In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wurden die folgenden Leistungen aktiviert:

	2025 CHF	2024 CHF
Eigenleistungen für Bauprojekte	14 697	13 585
Zinsaufwendungen	0	0

Die Gesellschaft hält eine Liegenschaft, die im Rahmen eines langfristigen Baurechtsvertrages an Dritte überlassen wurde. Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 2.1.2057. Die Liegenschaft wurde zum Anschaffungswert bilanziert. Die periodischen Baurechtszinsen werden als Ertrag erfasst.

Aufgrund des negativen Ergebnisses im Jahr 2024 wurden die Abschreibungen auf den Liegenschaften mit eigenem Land von 1,5% auf 1,25% reduziert. Dadurch konnte das Ergebnis im Jahr 2024 um CHF 409 500 verbessert werden.

Sofern das Jahresergebnis es erlaubt und dies steuerlich abzugsfähig ist, werden in früheren Jahren unterlassene Abschreibungen in der Höhe des Überschusses nachgeholt.

DEPOSITENKASSE MITGLIEDER

Ungekündigte Gelder der Depositenkassen werden unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da diese faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragsmässig und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Gelder, welche zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres gekündigt wurden, werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen.

HYPOTHEKEN UND DARLEHEN

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken und Darlehen werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

ERNEUERUNGSFONDS

Für zukünftige Grossrenovationen wird für jede Liegenschaft ein Erneuerungsfonds geführt. Dieser wird jährlich mit 1% des Gebäudeversicherungswertes geüfnet, bis der Fonds 15% des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

SOLIDARITÄTSFONDS

Der Fondsbestand wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsüfnung in der Erfolgsrechnung abgebildet. Der Solidaritätsfonds entwickelt sich gemäss dem Reglement Solidaritätsfonds.

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG	2025 CHF	2024 CHF
DEPOSITENKASSE MITGLIEDER		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	161 025	356 140
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	17 106 520	16 279 336
Stand am 31. Dezember	<u>17 267 545</u>	<u>16 635 476</u>
ERNEUERUNGSFONDS		
Stand am 1. Januar	23 167 900	21 499 600
Entnahmen im Geschäftsjahr	-651 878	-686 983
Verrechnung mit Anlagenkosten infolge Gebäuderückbau	0	-154 900
Einlagen im Geschäftsjahr	2 184 178	2 510 183
Stand am 31. Dezember	<u>24 700 200</u>	<u>23 167 900</u>

SOLIDARITÄTSFONDS	2025	2024
	CHF	CHF
Stand am 1. Januar	3 479 453	3 539 228
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	180 625	179 919
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohner:innen und Bewohner:innen	177 330	168 630
Solidaritätsleistungen	-207 011	-408 325
Einlage /Entnahme in Solidaritätsfonds	150 944	-59 775
Stand am 31. Dezember	3 630 397	3 479 453
4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	213 331	214 933
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	7 616 134	8 237 212
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	67 189	89 585
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	0	67 189
5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	175 066 829	174 694 821
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	129 857 000	125 677 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtzinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	44 004 480	37 614 480
6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18 913 670	18 405 046
Fällig nach 5 Jahren	132 003 540	133 196 140
Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositenkasse und den heute bekannten Amortisationsverpflichtungen auf Hypotheken und Darlehen zusammen. Bei den in diesem Zeitraum auslaufenden Hypotheken und Darlehen wird davon ausgegangen, dass diese unverändert weitergeführt werden.		
7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2025	2024
	CHF	CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	34 565	21 620
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2025

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2025 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2025 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2025 CHF
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	2 256 567	1 390 000	1 807 500
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	6 925 406	3 450 000	6 024 700
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	2 287 122	679 900
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	12 778 281	11 777 600
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	897 239	746 700
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	3 076 586	978 900
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 567 317	1 350 300
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	6 037 074	6 188 300
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 682 121	2 542 537	1 220 340
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	2 060 000	651 500
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 760 039	712 600
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 391 128	1 590 583	957 500
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 935 000	783 400
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	5 561 073	5 672 000
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	3 410 261	3 060 600
Gartenhofstrasse 7 Zürich-Aussersihl (*)	4 504 989	4 085 612	4 187 600
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	1 068 097	269 200
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 750 000	4 942 100
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 478 749	2 147 759	2 081 400
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 681 900	1 035 100
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	10 730 000	1 261 900
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 459 453	22 205 000	11 713 400
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	2 136 150	850 000
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	2 159 416	874 300
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 744 146	1 327 700
Idastrasse 50 Zürich-Wiedikon(*)	6 310 019	2 774 755	6 137 600
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	7 453 562	3 028 200
Irchelstrasse 10 Zürich-Unterstrass	3 723 873	1 474 439	3 409 600
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl	6 506 860	3 300 152	5 780 400
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	3 477 122	1 636 400
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 414 830	680 600
Köchlistrasse 5 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 753 047	2 900 000
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	4 361 774	3 644 400
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 642 752	831 500
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	1 149 366	759 100
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 927 610	763 400
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	5 634 070	3 882 800
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 076 824	33 400 000	30 080 300
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 728 292	1 288 700
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT	VERSICHERUNGSWERT	NETTOBUCH-
	FIBU	GV-INDEX 1025	WERT
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
	CHF	CHF	CHF
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 811 251	4 063 415	2 015 500
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 734 497	1 763 980
Saumstrasse 49/51 Zürich-Wiedikon(*)	15 630 802	6 550 247	14 975 700
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	6 774 293	2 076 000
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 200 000	580 700
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 600 585	1 286 200
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 640 000	1 585 500
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 570 000	1 925 700
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	3 413 268	2 289 800
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	6 765 034	7 354 800
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 602 199	290 800
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 179 033	2 087 434	508 400
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 734 497	390 600
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 821 171	1 092 800
Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (*)	27 581 552	19 798 230	26 459 652
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 939 951	1 339 300
TOTAL	241 653 620	251 837 784	202 633 871

(*) kein Hausmietvertrag

(**) Baurecht

(***) Land mit Baurecht an Dritte

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2025

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Ackersteinstrasse 79 8049 Zürich	2007	4		1	2	1			
Ackersteinstrasse 167-171, 8049 Zürich	2015	10			7	3			1
Aemlerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3	
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4		
Burgstrasse 2, 8037 Zürich	2010	5		2	3				
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	25							
Dammstrasse 43, 8037 Zürich			1	14					
Dammstrasse 45, 8037 Zürich				10					1
Denzlerstrasse 36, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	3		1		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			3	1			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Felsenrainstrasse 82, 8052 Zürich	2015	14		2	6	6			
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gartenhofstrasse 7, 8004 Zürich	2021	3					2	1	1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
Grünenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Hellmi Neubau	1986/90	33							8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	5		1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich				5	2				
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							1
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Idastrasse 50, 8003 Zürich	2023	9		1	8				1
Irchelstrasse 10, 8057 Zürich	2020	5	1	1	3				
İsebähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10				
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	0							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich									
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich									
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich	1993/96	16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1996					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	1
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	3
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			1
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			1

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			
Saumstrasse 49/51	2023	20							
Saumstrasse 49, 8003 Zürich				5	5				1
Saumstrasse 51, 8003 Zürich				10					
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			2
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	7		1	6				1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Westhof	2023	40							
Zukunftstrasse 3, 8600 Dübendorf			4	3	4	8			
Zukunftstrasse 8, 8600 Dübendorf			1	5	4		6		2
Zukunftstrasse 13/15, 8600 Dübendorf				2			1	2	2
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			2
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	6				2
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1			1	2		1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4				
Zwinglistrassen 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		<u>565</u>	<u>19</u>	<u>145</u>	<u>200</u>	<u>135</u>	<u>52</u>	<u>14</u>	<u>54</u>
in Prozenten			3,4	25,7	35,4	23,9	9,2	2,5	
TOTAL GEWERBERÄUME (4054m²)		<u>54</u>							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (399m²)		<u>7</u>							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		<u>78</u>							
TOTAL HAUSVEREINE		<u>42</u>							



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Genossenschaft WOGENO Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden- geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung bestehend als Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 27. März 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

gen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung in allen wesentlichen Bereichen nicht schriftlich dokumentiert ist.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 2. April 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Raphael Hilbeck

Zugelassener Revisor